



## 元朗天盛苑業主立案法團

The Incorporated Owners of Yuen Long Tin Shing Court

新界天水圍天盛苑天盛商場附翼一樓

1/F., Ancillary Facilities Block, Tin Shing Shopping Centre, Tin Shing Court, Tin Shui Wai,  
New Territories

Tel: 2254 2108 Fax: 2254 2109 E-mail: info@tinshing.net Website: tinshing.net

### 元朗天盛苑業主立案法團

#### 第八屆管理委員會

#### 第二十次會議記錄

日期 : 2021年2月23日(星期二)  
時間 : 晚上8時正  
地點 : 業主立案法團會議室  
出席者 :

第八屆管理委員會：  
黃小華先生 主席  
李廣雄先生 副主席  
區耀光先生 秘書  
容樂先生 司庫  
陳麗兒女士 委員  
劉建德先生 委員  
陳文傑先生 委員  
趙苑芬女士 委員  
林惠玲女士 委員

#### 富城物業管理有限公司管業處及工程部代表：

李家駿先生 高級物業資產經理  
陸世強先生 物業資產經理  
葉港天先生 高級工程主任  
梁玉儀女士 高級物業資產主任  
薛經濤先生 助理工程主任  
陳樂炫女士 助理物業資產主任(會議紀錄)

缺席請假者： 方廣澤先生 委員  
何兆輝先生 委員 (領展物業有限公司代表)

旁聽業主： 劉女士 天盛苑B座業主  
陳女士 天盛苑L座業主

## 會議內容：

主席黃小華先生於 20:07 宣佈會議正式開始。

### (1) 通過第八屆管理委員會第十八次之會議記錄

出席委員以 6 票贊成，1 票反對，2 票棄權，過半數通過第八屆管理委員會第十八次之會議記錄。

### (2) 主席報告

主席黃小華先生匯報農曆新年前夕，收到管業處緊急通知，『勞工處』在 2021 年 2 月 3 日到本屋苑巡查樓層垃圾槽後，隨即向本屋苑發出『暫時停工通知書』。

天盛苑垃圾槽尺寸是按照當年法例規定而建造，但在建造後 20 年期間，政府就相關法例不斷作出修訂，以致本屋苑沿用至今的垃圾槽尺寸不符合現時法例。去年初法團曾於第八屆管理委員會第十三次會議中，提及由於承辦商投標金額差距大，建議將工程重新招標。

2021 年 1 月下旬屯門山景邨發生清潔工人墮下垃圾槽不幸身亡事件後，管委會及管業處亦立即商討收窄屋苑垃圾槽工程對策。而農曆新年前，A 座及 G 座垃圾槽收窄工程已竣工，經『勞工處』到場巡查後可恢復使用。

另外，主席特別感謝管業處、保安部及清潔承辦商的配合，全苑收窄垃圾槽槽口工程預計於 2021 年 3 月中下旬竣工。

最後多謝各方面的配合，同時亦欣慰現任管委會委員真心為屋苑服務。

### (3) 各工作小組工作報告

#### 3.1 康樂組

高級物業資產主任梁小姐代康樂組匯報，農曆新年年花分別向「興發園藝」及「蘭園園藝工程有限公司」訂購，合共 \$57,280.00，較 2020 年年花訂購總金額 \$99,075.00 為低，剩餘的預算已用作訂購「GOLDPRO MASK」口罩派發給各業戶，詳情於議程 4.3 再匯報。

另外，於 2021 年 2 月 19 日舉辦了「新春年花送贈活動」，合共送贈了 82 盆年花予業戶，反應非常踴躍。剩餘年花已由園藝承辦商用作園景改善項目之用。

#### 3.2 財務組

物業資產經理陸先生匯報，管業處已聯絡交通銀行，獲銀行回覆現正審查相關文件，組長容樂先生表示亦已於會議前再次致電交通銀行諮詢，獲回覆有關查冊文件程序進行中，預計 2021 年 3 月中旬完成。

#### 3.3 保安組

組長劉建德先生匯報，近日有社交媒體報導天盛苑垃圾槽事件，據悉，相關採訪人侯文健議員未有事先知會法團管委會或管業處。委員劉建德先生

要求管業處當議員進入大廈進行採訪，保安座頭需做『訪客登記』，並即時向控制室匯報，同時管業處需安排職員陪同。就上述事件，經出席委員商討後，法團將去信本區區議員，如日後有需要進入本屋苑進行採訪或家訪，必須事前知會管業處或法團管委會。

另外，主席黃小華先生亦指出網上媒體『眾新聞』，曾報道已聯絡現屆管委會查詢垃圾槽事件，但直至 2021 年 2 月 16 日報道前，仍未獲管委會回應，由於出席委員及管業處表示未曾接獲網上媒體『眾新聞』查詢，故此指示管業處聯絡『眾新聞』了解詳情後再作匯報。

### 3.4 合約審議及制定組

委員陳文傑先生於會前辭去合約審議制定組組長及法團網頁義工一職。經出席委員商討後，上述職位填補將於下次常務會議再行商議。

### 3.5 清潔及環境組及工程組

沒有特別事項匯報

## (4) 追認事項

### 4.1 緊急更換單位外牆污水喉管工程

高級工程主任葉先生匯報，管業處分別於 2021 年 1 月 9 日及 1 月 11 日共接獲 12 個單位業戶反映外牆污水喉管爆裂出現滲漏情況。經工程部檢查後，證實相關喉管屬公用污水主喉。故此管業處隨即安排承辦商報價進行更換，報價詳情如下：

編號	承辦商	費用
1	創科綜合工程有限公司	更換 (A1815, A2614, C2610, D1503, D2913, H2401, L705 及 M1201 共 8 單外牆污水喉管) 費用 \$72,000  更換 (C3302, C3310, Q3007 及 R1702 共 4 單外牆污水喉管) 費用 \$36,000  未能進入(A2614, L705, R1702 及 Q3007), 需要額外加棚架 4 個 費用 \$11,800
2	百利水電工程	約 14 天後才有工期
3	明輝水電渠務工程公司	約 20 天後才有工期
4	怡保工程有限公司	20 天後才有工期

為確保於農曆新年前完成上述工程及減低對業戶構成的滋擾和環境衛生等問題，之前管業處已獲過半數委員通過以『創科綜合工程有限公司』進行緊急工程維修。出席委員以 9 票贊成，一致通過議決追認『創科綜合工程有限公司』以港幣\$119,800.00 元，緊急更換上述所有單位之外牆污水喉管。

#### 4.2 更換樓層大堂牆身及地磚維修標準工程價目表

高級工程主任葉先生匯報，由於農曆新年前氣溫驟降，熱脹冷縮令屋苑樓層內多幅牆身及地磚出現不同程度剝落或撲起。截至 2021 年 2 月 1 日，管業處共接獲 12 宗牆磚或地磚剝落或撲起。

管業處已於 2021 年 1 月 14 日邀請 10 間工程承辦商報價，並在 2021 年 1 月 25 日開標，共收到 5 份報價書，其餘 5 間工程承辦沒有提供報價。詳情如下：

編號	承辦商	投標價格
1	永宏工程有限公司	\$1,800.00/平方米
2	永明工程公司	\$3,000.00/平方米
3	榮記(香港)工程有限公司	\$3,800.00/平方米
4	新進建築有限公司	\$4,500.00/平方米
5	礫進工程有限公司	\$5,300.00/平方米
聯益裝飾工程公司、百昇工程有限公司、建華建築公司、通力技術服務有限公司及雅侖萬興工程有限公司則未有報價。		

為減低對業戶構成的滋擾，之前管業處已獲過半數委員通過以『永宏工程有限公司』進行緊急工程維修。經出席委員商討後，以 9 票贊成，一致通過議決追認『永宏工程有限公司』以港幣\$1,800.00 元/平方米的報價，更換樓層大堂牆身及地磚維修。主席黃小華先生要求工程部提供牆磚及地磚更換工程的收貨標準。

#### 4.3 訂購口罩之費用

物業資產經理陸先生匯報，之前管業處獲清潔及環境小組委員通知，已有過半數委員通過，於農曆新年前，向「GOLDPRO MASK」訂購 33,000 個口罩，總額為港幣\$29,700.00 元。上述口罩已於 2021 年 2 月 11 日以每戶 5 個一包形式派入各業戶信箱。經出席委員商討後，以 8 票贊成，1 票棄權，通過議決追認向「GOLDPRO MASK」以港幣\$29,700.00 元訂購 33,000 個口罩之費用。

#### 4.4 特別清潔服務費用

物業資產經理陸先生匯報，因『勞工處』向本屋苑發出垃圾槽暫停使用通知書，現時清潔承辦商『恒毅』因應停用垃圾槽而衍生之特別清潔服務，包括額外提供垃圾袋及安排一輛 9 噸貨車於屋苑內收集垃圾並運往 KL 垃圾站，有關費用將以實報實銷形式去處理。而有關『恒毅』的報價，於較早前獲清潔及環境小組委員通知，已有過半數委員通過。出席委員以 9 票贊成，一致通過議決追認特別清潔服務費用。

#### 4.5 委任康樂小組組長

經出席委員商討後，以 9 票贊成，一致通過委任委員趙苑芬女士為康樂小組組長，組員維持不變。

### (5) 議決事項

#### 5.1 議決 2021-2022 年度屋苑清潔服務合約承辦商

高級物業資產主任梁小姐匯報，現時屋苑清潔承辦商「恒毅環衛服務有限公司」與法團所簽訂之清潔服務合約將於 2021 年 3 月 31 日屆滿。

管業處按法團指示已於 2021 年 1 月 27 日分別在『東方日報』及『蘋果日報』刊登公開招標廣告，是次合約年期由 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日。

公開招標合共有 7 間承辦商索取標書，有 6 間承辦商派員出席實地視察。委員已於 2021 年 2 月 11 日開標，合共有 5 間承辦商(排名不分先後)回標，分別為(1)「張記環保有限公司」、(2)「雅潔清潔工程有限公司」、(3)「惠康環境服務有限公司」、(4)「永好環境服務有限公司」、(5)「恒毅環衛服務有限公司」。

「寶聯環衛服務有限公司」及「利是清潔服務有限公司」沒有回標。

管業處已於 2021 年 2 月 17 日將分析表提交予各委員，而環境小組委員已於 2021 年 2 月 19 日晚向 5 間承辦商進行面見。相關開標分析報告請參閱 5.1 附件分析。

高級物業資產經理李先生就 5 間參與投標公司個別提交之標書文件內容向與會委員進行解釋，出席會議之全部委員都清楚明白『恒毅環衛服務有限公司』提交之標書文件，其中有關彌償及保險陳述之附件(BR-L63438-2102-1)提及的條款，管業處亦申報「惠康環境服務有限公司」為『富城集團』的姊妹公司。

主席黃小華先生提醒，如選擇「恒毅環衛服務有限公司」為 2021-2022 年度屋苑清潔服務合約承辦商，必須一併接納有關彌償及保險陳述之附件(BR-L63438-2102-1)提及的條款。

經過與會所有委員投票後，結果為：

「惠康環境服務有限公司」(1 票)、「恒毅環衛服務有限公司」(8 票)；

根據投票結果議決通過，出席委員以過半數通過「恒毅環衛服務有限公司」為 2021-2022 年度屋苑清潔服務合約承辦商。

## 5.2 議決 2021-2022 年度屋苑綜合火險、公眾責任保險及法團第三者風險保險合約承辦商

高級物業資產經理李先生匯報，現時屋苑業主立案法團與保險公司「怡安保險顧問有限公司」所簽訂之服務合約將於 2021 年 3 月 31 日屆滿。

管業處按法團指示已於 2021 年 1 月 29 日分別在『東方日報』及『蘋果日報』刊登公開招標廣告。現時承辦商「怡安保險顧問有限公司」於 2021 年 2 月 10 日通知法團管委會申請延遲截標日期 1 個月至 2021 年 3 月 5 日，管委會經商討後過半數委員反對「怡安保險顧問有限公司」的申請，並維持於 2021 年 2 月 11 日開標的決定。委員已於 2021 年 2 月 11 日開標，合共有 1 間承辦商「新域保險顧問有限公司」回標，相關報價內容請參閱 5.2 附件分析。管業處已於 2021 年 2 月 17 日將分析表提交予各委員，並申報「新域保險顧問有限公司」為『富城集團』的姊妹公司。

「新域保險顧問有限公司」提供兩個方案(表一及表二)予管委會委員考慮，而出席委員亦清楚明白兩個方案的墊底費用內容。

經過與會所有委員商討後進行投票，結果為：

「新域保險顧問有限公司」方案一(表一)(0 票)、「新域保險顧問有限公司」方案二(表二)(9 票)；

根據投票結果議決通過，2021-2022 年度屋苑綜合火險、公眾責任保險及法團第三者風險保險合約承辦商是「新域保險顧問有限公司」建議書(表二)。

## 5.3 議決水管裝置、抽水與輔助服務之保養及維修合約承辦商

高級工程主任葉先生匯報，水管裝置、抽水與輔助服務之保養及維修合約將於 2021 年 3 月 31 日屆滿。於 2021 年 1 月下旬邀請 12 間承辦商報價，相關報價內容請參閱 5.3 附件，並於 2021 年 2 月 11 日開標，共收到 4 份報價書，其餘 8 間承辦商沒有報價，合約期由 1/4/2021 至 31/3/2023 兩年合約。

經與會各委員討論後，認為『報價摘要』中，『主要工作內容』一欄承辦商沒有提供收費明細，要求管業處向各投標承辦商索取有關資料，並於 1 星期內回標，於下次會議再進行議決。

## 5.4 議決選更換公眾排水喉管標準工程價目表承辦商

高級工程主任葉先生匯報，於 2021 年 1 月 19 日邀請 10 間工程承辦商報價，並於 2021 年 1 月 30 日開標，共收到 8 份報價書，其餘 2 間工程承辦商沒有報價。相關報價內容請參閱 5.4 附件分析。

管業處申報『通力技術服務有限公司』為『富城集團』旗下公司。

經過與會各委員投票後，以 9 票贊成，一致議決通過採用「怡保工程有限公司」、「明輝水電渠務工程公司」、「通力技術服務有限公司」、「安迪工程有限公司」、「協基工程公司」及「業成建造工程有限公司」以最低價單形式組合進行更換公眾排水喉管工程。

而因應工程緩急而揀選上述公司施工，相關詳情屆時將會在工程小組匯報。

「安泰工程公司」及「創科綜合工程有限公司」之報價不被委員揀選。

#### 5.5 議決選更換大堂分體冷氣機標準工程價目表承辦商

高級工程主任葉先生匯報，於 2021 年 2 月 1 日邀請 10 間工程承辦商報價，並在 2021 年 2 月 6 日開標，共收到 6 份報價書，其餘 4 間工程承辦商沒有報價。詳情如下：

編號	承辦商	大金指定型號	其他牌子
1	景匯工程技術服務有限公司	\$25,000.00/套 (大金)	未有報價
2	百利水電工程	\$27,800.00/套	未有報價
3	安利機械工程有限公司	\$31,300.00/套	\$28,500.00/套 (樂聲)
4	得力信工程公司	\$33,200.00/套	未有報價
5	銀河工程集團有限公司	\$36,000.00/套	未有報價
6	金葉國際(香港)有限公司	\$42,000.00/套	\$32,000.00/套 (美的)
怡和機器有限公司、俊和機電工程有限公司、約克國際(北亞)有限公司及偉聯空調設備有限公司則未有報價。			

經過與會委員議決後，一致通過採用最低標價之供應商「景匯工程技術服務有限公司」報價，更換大堂分體冷氣機標準工程。

#### (6) 討論事項

##### 6.1 電子智能櫃公司「PAKPOBOX HONG KONG LIMITED」洽商租用公眾地方擺放電子智能櫃

因「有格生活」智能櫃將於 2021 年 2 月下旬撤離本苑。管業處收到電子智能櫃公司「PAKPOBOX HONG KONG LIMITED 派寶箱」洽商，租用本苑公眾地方擺放電子智能櫃供業戶使用，每月付予法團港幣\$2,700.00 元租金。經討論後，管委員一致通過「PAKPOBOX HONG KONG LIMITED 派寶箱」以港幣\$2,700.00 元租用本苑公眾地方擺放電子智能櫃。

- 6.2 法團銀行戶口開通後，處理定期存款的安排  
司庫容樂先生匯報，由於現時法團銀行戶口尚未開通，經委員會商議後，一致通過當法團銀行戶口開通後再進行討論及跟進。
- 6.3 家居廚餘收集服務先導計劃  
就上述計劃，管委員一致通過交由清潔及環境小組會議進行討論。
- 6.4 討論第九屆業主周年大會之選舉安排  
小組組長容樂先生期望原先於銀行戶口開通後 2 個月召開第九屆業主週年大會，惟審慎考慮屆時疫情情況、選址地點及天氣狀況(室外地點容易受天雨或颱風影響)，繼而再決定會否在室內或室外地點進行及落實舉行日期等。
- 此外，主席黃小華先生建議管業處就召開業主大會所需的程序或文件先諮詢『民政事務處』。

## (7) 管業處匯報

### 7.1 垃圾槽

物業資產經理陸先生匯報，現時 A 座盛彩閣及 G 座盛匯閣垃圾槽已恢復正常使用。『勞工處』將於 2021 年 2 月 25 日到場檢查 B 座盛昭閣、C 座盛頤閣及 D 座盛賢閣垃圾槽，待『勞工處』發信撤銷《暫時停工通知書》方可恢復使用垃圾槽。餘下各座垃圾槽將安排進行收窄槽口工程，待『勞工處』完成巡查及發信撤銷《暫時停工通知書》，方可恢復使用垃圾槽。

### 7.2 訂購各座地下大堂地毯

高級物業資產主任梁小姐匯報，各座地下大堂正門及後門地毯，都出現殘舊及尺寸不統一情況。經委員會商議後，一致通過交由清潔及環境小組會議進行討論及決議，將留待下次會議追認。

### 7.3 B 座 30/F 走廊經常有垃圾棄置

高級物業資產主任梁小姐匯報，管業處經常接獲 B 座 30/F 走廊有報紙碎粒棄置，縱使管業處已發出通告勸喻，致電樓層所有業戶以及在晚上進行家訪，惟情況仍未改善。主席黃小華先生建議出信詢問該走廊之單位意見，會否同意於該走廊安裝閉路電視。管業處稍後將發信予相關單位。

### 7.4 匯報一宗違規飼養狗隻事件

物業資產經理陸先生匯報，就有關個別單位違規飼養狗隻問題，管業處已多次出警告信予該單位，但該單位沒有理會。管業處亦已透過律師，發出第一封警告信予該單位，依然沒有理會。管業處將電郵律師樓，要求正式入稟十地審裁處控告該單位違規飼養狗，有關費用向律師樓查詢後再與管委會匯報。

### 7.5 工程部 1 月份-工作摘要



高級工程主任葉先生匯報以下工程事項：

- C座各層走廊及升降機大堂天花油漆翻新項目；
- 清通L座14樓廁水中途缸淤塞開掣項目；
- 巡查設施房(電掣房、泵房、發電機房、升降機房)項目；
- 清除天台廁水缸喉管淤塞項目；
- 各座消防喉轆試水項目；
- 各座樓層地台舖設木板及牆身舖設膠片項目；
- A座後梯樓層鐵器油漆翻新項目；
- 跟進外牆污水喉漏水項目；
- 擺設化寶盆項目；
- 安裝新年燈飾項目。

#### 7.6 天盛苑外判工程進度 (2021年1月)

高級工程主任葉先生匯報2021年1月份屋苑外判工程項目如下：

項目	工程內容	承辦商	工程費用	工程日期	狀態
1	A座、C座、D座天台更換鹹水3吋開掣工程	迅誠工程服務有限公司	\$12,000.00	2021/01/22	已完工
2	E座地下水泵房更換食水缸入水波曲工程	金輝工程服務有限公司	\$16,500.00	2021/01/04	已完工
3	F座地下水泵房更換食水缸入水波曲工程	金輝工程服務有限公司	\$16,500.00	2021/01/07	已完工
4	天盛苑固定電力裝置, 設備與有關裝置之定期檢查後執修工程	安樂機電設備工程有限公司	\$168,000.00	2021/02/08	已完工
5	天盛苑更換外牆污水喉管工程(A1815室, A2614室, C2610室, D1503室, H2401室, L705室及 M1201室)	創科綜合工程有限公司	\$72,000.00	2021/01/15	已完工
6	天盛苑更換外牆污水喉管工程	創科綜合工	\$36,000.00	2021/01/15	已完工

	水喉管工程(C3302室, C3310室, Q3007室, R1702室)	程有限公司			
7	更換天盛苑車路閘杆工程	光明屋宇設施工程有限公司	\$3,800.00	2021/01/18	已完工
8	D座天台發電機更換起動電池及 H 座天台發電機更換低電壓繼電器工程	百利水電工程	\$11,000.00	2021/01/28	已完工
9	M 座天台發電機房更換摩打起動器工程	銀河工程集團有限公司	\$8,000.00	2021/01/28	已完工
10	Q 座天台發電機更換起動電池工程	百利水電工程	\$8,000.00	2021/01/28	已完工
11	L 座地下垃圾房更換花灑流水掣工程	迅誠工程服務有限公司	\$5,800.00	2021/01/27	已完工

(8) 屋苑財政報告

物業資產經理陸先生匯報，2021 年 1 月份財政報告已派發於各委員查閱，如有任何查詢可個別聯絡管業處。

(9) 其他事項

委員陳文傑先生查詢，上次會議管委會要求管業處電郵『啓勝物業管理公司』，諮詢有關法團資產。管業處匯報『啓勝』有四箱文件存於管業處側之土多房，將稍後安排開箱檢查。主席黃小華先生安排於 2021 年 2 月 27 日(星期六)巡查天盛苑各座土多房。

(10) 下次開會日期為 2021 年 3 月 16 日。

會議於 2021 年 2 月 24 日零時十五分結束。

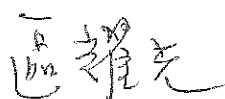
元朗天盛苑業主立案法團

元朗天盛苑業主立案法團



主席：黃小華先生

2021 年 5 月 28 日



秘書：區耀光先生

2021 年 5 月 28 日